

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0872499

שינוי הוראות בניה ללא שינוי בזכויות - בית צפפה

ירושלים

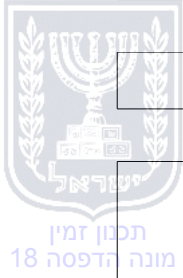
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- 1- התכנית חלה על חלקה 20 בגוש 30296 בשכ' בית צפפה ירושלים.
- 2- בהתאם לתכנית 101-0051995 השטח מיועד לאזור מגורים ב, תוספת של 2 קומות לבניה הקיימת סה"כ 4 קומות ב-150% בניה עבור 11 יחידות דיור מאושרות.
- 3- בשטח התכנית קיים 2 בניינים והתקבלו שני היתרי בניה :
-לבניין 1 היתר בניה מס' 92/126.0 וכולל קומת מחסנים וקומת מגורים אחת, הכוללת יח"ד אחת.
-לבניין 2 היתר בניה מס' 92/126.1 וכולל קומת מחסנים ו- 2 קומות מגורים, בכל קומה יח"ד אחת.
- 4- בתכנית מוצע שינוי בקווי בניין ובבינוי המאושר בתכנית 101-0051995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שינוי הוראות בניה ללא שינוי בזכויות - בית צפפה
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0872499
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.106 דונם
-------------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219000

קואורדינאטה Y 627575

1.5.2 תיאור מקום

רח' אלבטמה בית צפפה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל בוטמה		

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30296	מוסדר	חלק	20-21	19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0051995	2, 1

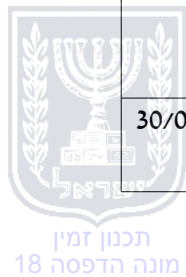
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0051995	החלפה	תכנית זה מחליפה את תכנית מס' : 51995	7275	7428		30/05/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	04/04/2022	באסם עליאן	12: 42 04/04/2022	אדריכלות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/08/2021	יורם אלישיב	14: 47 19/08/2021	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	בדיעה עליאן			ירושלים	(1)		077-2031290		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית צפפה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם עליאן		משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב הרכבים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתוכנית 51995 ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתוכנית 51995 ללא שינוי בזכויות בניה מאושרים בתכנית.

השינויים הכוללים:

- שינוי בקווי בניין מאושרים.

- שינוי במפלסים.

- תוספת בניה בקומות כניסה, ראשונה, שניה, ושלישית וחדר יציאה לגג של בניין 1 ובקומה ראשונה, שניה ושלישית של בניין 2

- שינוי מקום חניה.

הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

4. קביעת הוראות להריסה.

5. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	49	4.43
מגורים ב'	1,057	95.57
סה"כ	1,106	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49.91	4.51
מגורים ב'	1,056.68	95.49
סה"כ	1,106.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	דרכים וחניות - יש להציע פתרון להפרדה בין הכניסה להולכי הרגל ובין הכניסה לכלי הרכב. - יש להציע פתרון לפיר במידות 190/160 ס"מ לפחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק ב'. - המדרכות הקיימות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו - הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי. - המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות. - יש להציע פתרון מפורט למעבר נגיש, בתחום תא שטח מס' 1 המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין 2. - יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא שטח מס' 1 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק ב'.
ב	הוראות בינוי א. יותר שינוי בהוראות בינוי שנקבעו בתכנית 51995 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 נספח הבינוי, ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות 51995, השינויים בבינוי כוללים : 1- שינוי בקווי בניין מאושרים 2- שינוי מפלסים. 3- תוספת בניה בקומות כניסה, ראשונה, שניה, ושלישית וחדר יציאה לגג של בניין 1 ובקומה ראשונה, שניה ושלישית של בניין 2. הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בשטח יהיו 11 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ג	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כולל פתרונות לחניה נגישה בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך

4.1

מגורים ב'

החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
4. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא שטח מס' 1 בעת הליך הוצאת היתר הבניה.

ד סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
4. שטח הבניה המירביים בתא שטח מס' 1 יהיו 1465 מ"ר כל תוספת של שטחי בניה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
5. אחוזי הבניה המאושרים בתכנית זו משוייכים ספציפית לכל אחד מהבניינים הכלולים בתא שטח מס' 1 בתכנית. כל חריגה מכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ה עיצוב אדריכלי

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט.
- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן.
- על התכנון המפורט לעמוד בהוראת כדלקמן :
- * חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998.
- * תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' 1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'.
- * תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.
- * תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).

ו פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

ז קולטי שמש על הגג

- 1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
- 2- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

4.1

מגורים ב'

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את אלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידת הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים, לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
5. תנאי להיתר בניה יהיא קבלת אישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה לחיבור תא שטח מס' 1 עם דרך סטטוטורית מאושרת, מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ולא כל תעודת גמר אחרת אלא לאחר ביצוע הדרך הפועל לשביעת רצון האגף.
6. תנאי למתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בעדיפות לשטח הפונה לחזית הצפונית של תא השטח הכל בהתאם עם האגף לשיפור פני העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ג (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 י עקירה והעתקה.

ט

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413."

י

שמירה על עצים בוגרים

- 1- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
- באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
- 2- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
- באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
- 3- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
- 4- תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

4.1	מגורים ב'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים בתא שטח	מספר מבנים בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת
													עיקרי					שרות
(2) 70						(1)	(1)	7			936.68	179.89	759.79		א (1)	1	מגורים ב'	
(2) 40						(1)	(1)	4			609.22	91.36	517.86		ב (2)	1	מגורים ב'	
(2) 110		(4)	(4)	(4)	(4)		(3)	11							סה"כ	1	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרפסות, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- (2) שטח מרפסות שאינו נחשב מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות בתכנית בסמכות וועדה מקומית.
- (3) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - תואם מס' קומות מאושרת בתכנית 51955.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 ד. לא הוכן תצ"ר ולא נרשמו השטחים ע"ש עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להשלים את הוראות ההפקעה של השטחים לצרכי ציבור אם תחליט על כך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

בתחמים הבנויים, לפחות 20 % משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-קרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.5

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

הריסות ופינויים**6.7**

חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת הבנייה בשטח.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	החניה תהיה בתוך תא שטח מס' 1 ובהתאם לאישור תוש"ה
2	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

מימוש התכנית**7.2**

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18